

発行：北恵株式会社 〒541-0054 大阪市中央区南本町3-6-14 TEL. 06-6251-6701
http://www.kitakei.jp/

テーマ：平成 25 年度税制改正大綱決定

自民党公明党による税制改正大綱が決定した。平成 26 年 4 月からの消費増税に伴う景気への影響に備え、住宅ローン減税の拡充などの措置が採られる。増税前後でどちらが有利になるのか、消費者の関心も高まっている。1 月 24 日に決定した内容について整理した。

1. 住宅ローン減税は、平成 29 年度まで 4 年間延長、拡充。

居住後 10 年間にわたって、住宅ローン残高の 1%を所得税や住民税から控除できる住宅ローン減税は、現行制度では平成 25 年末で終了の予定だったが、今回の改正では平成 29 年度末までの 4 年間の延長を決めた。

■控除対象額の上限を、現行制度の 2 倍にまで拡大。

居住年	借入限度額	控除率	各年の控除限度額	最大控除額 (10 年間で)
平成 26 年 3 月 まで	2,000 万円 (3,000 万円)	1%	20 万円 (30 万円)	200 万円 (300 万円)
平成 26 年 4 月 ～29 年 12 月	4,000 万円 (5,000 万円)	1%	40 万円 (50 万円)	400 万円 (500 万円)

()内は、長期優良住宅や低炭素住宅

■住民税額控除の上限も拡大

控除対象となっている所得税額の支払いが少なく、ローン減税の枠が余る場合、さらに住民税から軽減され、その限度額も課税所得額の現行 5%(最大 9 万 7,500 円)から 7%(最大 13 万 6,500 円)に増額される。

大和総研の試算によると、年収 500 万円の世帯が土地(1,300 万円)と住宅(1,200 万円)を全額ローンで購入した場合、10 年間で受けられる減税額の合計は現行制度が約 191 万円であるのに対し、税制改正後は約 30 万円増の約 220 万円になる。

但し、消費税率が 5%から 8%に上がれば、住宅購入にかかる消費税額は 36 万円増えるだけに、「増税後に買った方がお得」というわけにはいかない。

■給付措置

今回の改正の目玉であった、中低所得者に向けた「給付措置」に関しては、「給付措置の具体的な内容については、税制措置とあわせた全体の財源を踏まえながら検討を進め、(中略)できるだけ早期に、遅くとも今夏にはその姿を示すこととする」というあいまいな表現にとどまっている。

実際に給付措置が実行されれば、住宅購入者にとっては強力なインセンティブになると予想され、今後注視していく必要がある。

※給付措置とは、中低所得者で所得税住民税の支払いが少なく、控除しきれない分がある場合には、現金で給付するという案。(自民党税調案)

例えば、年末の住宅ローン残高が 4,000 万円で、所得税、住民税の支払いが 30 万円しかない場合。40 万円-30 万円=10 万円を現金で給付するというもの。

2. その他の現行減税措置の延長

住宅ローン減税以外の住宅減税措置も平成 29 年度まで 4 年間延長され、控除限度額も増額されている。

① 認定長期優良住宅等を新築した場合の所得減税（住宅ローンを使わない投資型減税）

居住年	認定住宅	控除対象限度額	控除率	控除限度額
平成 26 年 3 月 まで	認定長期優良住宅	500 万円	10%	50 万円
平成 26 年 4 月 ～29 年 12 月	認定長期優良住宅 認定低炭素住宅	650 万円	10%	65 万円

② 既存住宅の特定改修工事

特定改修工事(リフォーム)に対する所得減税は改修工事の限度額が増額。
省エネ、バリアフリー改修は、固定資産税の減額期間を 3 年間に延長した。

■省エネリフォームの場合（ ）内は太陽光発電を併用した場合

居住年	改修工事限度額	控除率	控除限度額
平成 26 年 3 月 まで	200 万円 (300 万円)	10%	20 万円 (30 万円)
平成 26 年 4 月 ～29 年 12 月	250 万円 (350 万円)	10%	25 万円 (35 万円)

■バリアフリーリフォームの場合

居住年	改修工事限度額	控除率	控除限度額
平成 26 年 3 月 まで	150 万円	10%	15 万円
平成 26 年 4 月 ～29 年 12 月	200 万円	10%	20 万円

■耐震改修工事の場合

居住年	改修工事限度額	控除率	控除限度額
平成 26 年 3 月 まで	200 万円	10%	20 万円
平成 26 年 4 月 ～29 年 12 月	250 万円	10%	25 万円

③ 住宅ローンを利用した特定増改築工事に対する所得税減税も平成 29 年度まで延長

居住年	特定増改築 工事限度額	控除率	各年の控除限度額	最大控除 限度額
	その他の 工事限度額			
平成 26 年 3 月 まで	200 万円	2%	40,000 円	60 万円
	800 万円	1%	80,000 円	
平成 26 年 4 月 ～29 年 12 月	250 万円	2%	50,000 円	62.5 万円
	750 万円	1%	75,000 円	

この法案は、平成 25 年度予算案と一緒に、1 月 28 日から開催される通常国会で審議されることになる。

3. 工務店・住宅会社の対応策

政権の交代により住宅政策は大きく変わる。今回の住宅ローン減税を中心とした需要促進策の効果は、大胆な「給付措置」が実施できるか否かにかかっている。

3,000万円の住宅を取得するとした場合、消費増税による負担が90万円増加しても、仮に10年間にわたって年間1%の控除や給付が約束されれば、当初の3~4年で元が取れることになるので、若年層を中心として住宅取得の意欲は拡大する。しかし、「給付措置」が実現しても効果を減殺するような制限が設けられた場合は、あまり大きな期待はできない。

一方、政府は、大胆な金融政策、機動的な財政政策、民間投資を喚起する成長戦略の三本の矢を打ち出し、成長戦略では、「健康・エネルギー・次世代インフラ・農林水産業」の4分野に焦点をあて重点投資を行おうとしている。

住宅関連では、省エネ、長期優良住宅、低炭素住宅、地域材の活用拡大などにつながる分野であり、経産省を中心として補助事業の強化も盛り込まれている。

工務店・住宅会社としては、これらの政策に沿った事業活動を積極的に推進すべきであろう。

成長戦略で掲げる重点4分野

健康		医療や介護など少子高齢化に合わせた戦略的な市場開拓
エネルギー		原発依存の低減などクリーンで経済的なエネルギー需給の実現
次世代インフラ		環境や省エネに対応し、災害に強い次世代インフラ技術の開発
農林水産業		付加価値の高い農林水産業の育成など世界を引きつける地域資源の開発

提案 ①

「見込み客に対して新しい住宅支援策を勉強するセミナーの開催」

お客さまの条件に応じて、シュミュレーションを行い最も適切な資金計画を提案する。

提案 ②

「認定長期優良住宅や低炭素住宅への取り組み」

これから求められる住宅のあり方について自社なりに研究し、断熱、省エネシステムの標準化に取り組む。

提案 ③

「省エネ、バリアフリー、耐震リフォーム需要開拓の強化」

新築にとどまらず、住宅リフォームの潜在需要は大きい。OB顧客や地域の住宅に対して、積極的な情報発信を行い、リフォーム需要の掘り起こし、受注獲得に積極的に取り組む。

提案 ④

「成長分野等人材育成支援事業奨励金の活用」

厚生労働省は、健康や環境分野及び関連するものづくり分野の事業を行っている事業所に対して、1年間の職業訓練計画を作成しOff-JT(勤務を離れて実施する研修等)を実施する場合、対象者1人あたり上限20万円の奨励金を支給している。(平成24年度末までに申請し、6ヶ月以内に着手)

例えば、エコ住宅や低炭素住宅に取り組む工務店も対象になり、社内研修に活用している工務店もある。

詳細は、<http://www.mhlw.go.jp/general/seido/josei/kyufukin/f-top.html>

いずれにしても、消費増税が完了する平成27年10月以降には、住宅需要の減少は避けられない。

今のうちに、新時代に勝ち残る自社の中長期戦略を構築しなければならない。

キタケイの提供するプライベートブランド
 天然木にこだわったフローリングや壁材 “ リラクシングウッド ”
 企画・製造から販売までトータルにプロデュースし、心からご満足いただける住まいづくりをバックアップします

 relaxssing wood

www.relaxssingwood.com

無垢には本来、
 「純粹」という意味があります。

PURE LEX

PURE LEX/ピュアレックスは、“純粹 (pure)” な無垢の素材をできるだけ活かし、伸縮性等の無垢特有の欠点を補った複合 (complex) フローリングです。環境先進国の欧州で圧倒的シェアを持つ世界標準規格のフローリング。次の時代に向けたグローバルな機能と意匠性を実現させました。



ハードメープル



アメリカンチェリー



ムク材 3mm

集成材 10mm

集成材 2mm

有効寸法 : 15 × 120 × 909mm

梱包入数 : 1.636m² / 15枚 / ケース

価 格 : ハードメープル 品番 : NR3N-HM5203R
 ¥25,200-/ケース

アメリカンチェリー 品番 : NR3N-AC5203R
 ¥25,200-/ケース

ブラックウォールナット 品番 : NR3N-BW5203R
 ¥27,825-/ケース



ブラックウォールナット